

PREMESSA

La presente relazione è redatta a supporto della richiesta di Variante n. 3 al Piano di Lottizzazione II/29, ubicato in frazione Lonno, finalizzata alla modifica del parametro dell'altezza massima dei fabbricati, da m 7,00 a m 8,00.

L'istanza si rende opportuna a seguito dell'aggiornamento delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, pubblicato sul BURL n. 12 del 19/03/2020, che ha introdotto criteri differenti per la determinazione dell'altezza degli edifici.

Pur non prevedendo alcuna variazione delle tipologie edilizie, delle volumetrie o dell'impianto morfologico complessivo, **la modifica normativa incide sul metodo di misurazione, facendo risultare gli stessi edifici – precedentemente conformi – eccedenti rispetto al limite di altezza vigente.** La variante proposta **ha pertanto carattere meramente adeguativo** e garantisce la continuità progettuale e costruttiva del comparto rispetto agli edifici già realizzati.

GENERALITÀ

La storia attuativa del Piano di Lottizzazione II/29 affonda le sue origini negli anni Novanta. I primi terreni furono acquisiti dalla PELLICOLI COSTRUZIONI S.r.l. (all'epoca Pellicoli Dorino & Bruno s.n.c.) nel 1995. Tuttavia, a causa della frammentazione fondiaria e delle difficoltà nel raggiungere un accordo con i restanti proprietari, non fu possibile avviare tempestivamente la progettazione attuativa.

Solo dopo anni di interlocuzioni e tentativi di coordinamento, unitamente all'approvazione di alcune varianti allo strumento urbanistico comunale, si è potuto dare avvio al procedimento. Tali varianti, pur consentendo l'attivazione del PL, hanno comportato un significativo ridimensionamento dei parametri urbanistici originariamente previsti, con conseguente penalizzazione dell'investitore.

Infatti, con la Variante n. 3 al P.R.G. del 1997 i parametri planivolumetrici del Piano di Lottizzazione II/29 subirono modifiche sostanziali, sintetizzabili principalmente nella significativa riduzione del volume complessivamente realizzabile, a fronte del sostanziale mantenimento degli standard urbanistici previsti.

Nel dettaglio, prima dell'adozione della variante del 1997, il P.L. II/29 era disciplinato dai parametri riportati nella tabella seguente.

Tabella 1- Parametri urbanistici antecedenti alla variante n° 3 del 1997

DESCRIZIONE	U.M.	VALORE	RIF. Lotto Pellicoli	INCIDENZA su (c) (m ² /m ³)
a) Altezza max	m	8.5	8.5	
b) Superficie P.L.	m ²	6032	3930	
c) Volume complessivo	m ³	7200	4691	
d) Standards minimi-Verde pubblico	m ²	200	200	0.027
e) Standards minimi-Parcheggi	m ²	200	200	0.027
f) Indice di edificabilità		1.19	1.19	

A seguito della succitata variante del 1997 i parametri urbanistici furono drasticamente modificati come evidenziato in tabella 2.

Tabella 2- Parametri urbanistici adottati con variante del 1997

DESCRIZIONE	U.M.	VALORE	RIF. Lotto Pelliccioli	Variazione % Lotto Pelliccioli
a) Altezza max	m	7.0	7.0	-17.65%
b) Superficie P.L.	m2	3956	3930	
c) Volume complessivo	m3	3500	3500	-25.38%
d) Standards minimi-Verde pubblico	m2	200	200	0
e) Standards minimi-Parcheggi	m2	200	200	0
g) Indice di edificabilità		0.89	0.89	-25.21%

Dalle tabelle si evince con immediatezza la portata delle riduzioni che furono introdotte dalla variante:

- Superficie del P.L.: -35%
- Altezza massima degli edifici: -17%
- Volume complessivo: -25%

Una riduzione così significativa della capacità edificatoria non fu tuttavia accompagnata da un proporzionale adeguamento delle superfici da destinare a uso pubblico.

Al contrario, le aree per parcheggi e verde pubblico rimasero invariate, determinando un incremento del 110% nel rapporto tra spazi pubblici e volumi edificabili.

Tale impostazione non trovò riscontro nei Piani di Lottizzazione limitrofi II/30 e II/31.

- Nel caso del P.L. II/30, i principali parametri urbanistici (altezza massima, superficie, indice di edificabilità, ecc.) non subirono alcuna riduzione.
- Nel caso del P.L. II/31, si registrò addirittura un incremento: a fronte di una riduzione della superficie del 12%, la volumetria edificabile fu aumentata dell'11%, con l'indice di edificabilità che passò da 1,19 a 1,50 (+26%), senza che le superfici da destinare a uso pubblico venissero adeguate in misura corrispondente.

Nella prima richiesta di attuazione con variante del Piano di Lottizzazione, la Pelliccioli Costruzioni propose l'inclusione, all'interno del comparto attuativo, del lotto adiacente allora classificato come R6 (oggi TRA). Tale richiesta era motivata dal fatto che il lotto R6, per la sua collocazione planimetrica in aderenza al perimetro del P.L. II/29 e in posizione terminale rispetto alla viabilità esistente, non disponeva di alcuna autonoma possibilità di accesso.

Di conseguenza, l'unica soluzione tecnicamente praticabile per garantirne la servibilità consisteva nel farlo confluire nel medesimo comparto attuativo, così da consentirne l'urbanizzazione mediante le stesse opere di urbanizzazione primaria previste per il Piano di Lottizzazione.

Nonostante la piena coerenza tecnica e funzionale della proposta, la richiesta venne respinta. L'Attuatore si trovò pertanto nella condizione paradossale di dover versare al Comune anche gli oneri di urbanizzazione primaria, pur avendo realizzato direttamente tali opere a servizio dell'intero comparto.

Non solo: per garantire l'accessibilità all'area del Piano di Lottizzazione, venne introdotto nell'allora P.R.G. un nuovo tratto di viabilità, necessario per collegare il comparto alla rete stradale esistente. Anche tale infrastruttura fu integralmente posta a carico dell'Attuatore

del P.L., senza che fosse riconosciuta la possibilità di compensare parte della spesa mediante la detrazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Ne derivò un ulteriore aggravio economico a carico dell'operatore, che si trovò a sostenere integralmente i costi di un'opera pubblica indispensabile non solo al comparto, ma anche alla funzionalità urbanistica dell'area circostante.

Dopo un iter particolarmente complesso e caratterizzato da numerose difficoltà procedurali, il Piano di Lottizzazione II/29 fu infine approvato con le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 14/2010 e n. 43/2010, e successivamente convenzionato con atto Rep. n. 21590 del 02/08/2011.

L'approvazione definitiva prevedeva i seguenti parametri urbanistici di riferimento:

DESCRIZIONE	U.M.	VALORE
a) Altezza max	m	7,0
b) Superficie P.L.	m2	4.345,67
c) Volume complessivo	m3	3.850,00
d) Standards minimi-Parcheggi	m2	200,00
e) Superficie coperta		30%

Il P.L. è stato poi oggetto di una seconda variante approvata nel 2024 e stipulata con convenzione Rep. 14907 dell'11/07/2024, avente ad oggetto esclusivamente opere aggiuntive di urbanizzazione primaria.

STATO ATTUALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione poste in carico alla Pellicoli Costruzioni – comprendenti sia le opere interne al Piano di Lottizzazione sia la realizzazione della strada di accesso al comparto, complete dei relativi sottoservizi e accessori – risultano integralmente eseguite, ad eccezione del tappetino d'usura e della segnaletica orizzontale. Tali lavorazioni finali, come concordato con l'Amministrazione comunale, verranno realizzate al completamento delle costruzioni degli edifici, al fine di garantirne la corretta conservazione e funzionalità.

Le opere di urbanizzazione già eseguite sono state oggetto di collaudo tecnico-amministrativo in data 9 dicembre 2019, a cura dell'Ingegnere Luca Ghilardi, il quale ha attestato un avanzamento pari al 99,24%, confermando la sostanziale ultimazione delle infrastrutture previste dal Piano.

Anche le opere di urbanizzazione aggiuntive previste dalla Variante n. 2 al Piano sono state completate in data 09/08/2024, con la sola eccezione dell'installazione dei pali di illuminazione pubblica. Quest'ultima lavorazione è stata ultimata il 12/03/2026, determinando la piena conclusione dell'intervento.

Sebbene si sia ancora in attesa del collaudo tecnico-amministrativo, l'opera risulta fruibile dal 09/08/2024, data a partire dalla quale la nuova infrastruttura è stata resa operativa e utilizzabile dalla collettività.

STATO ATTUALE DELLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il progetto prevede la realizzazione di tre unità bifamiliari e di una unità trifamiliare, quest'ultima collocata nella porzione più a monte e a nord rispetto alle bifamiliari.

Il comparto ricade parzialmente all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i., in quanto situato entro la fascia di 150 m da un corso d'acqua superficiale.

Tale elemento idrografico, pur configurandosi di fatto come un semplice compluvio, è comunque classificato come corso d'acqua ai fini della normativa paesaggistica, determinando l'assoggettamento dell'area alla relativa procedura autorizzativa.

Per tale motivo è stata presentata apposita istanza ed è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. VINC/2021/00219/PAEORD in data 15/09/2022, valida per l'intero comparto.

Allo stato attuale, dei tre edifici bifamiliari previsti dal Piano ne risultano ultimati due, identificati come edifici "B" e "C". L'area destinata alla realizzazione dell'edificio "A" è invece temporaneamente occupata dagli impianti di cantiere, necessari per le lavorazioni dell'intero comparto.

Tali impianti verranno smobilitati non appena saranno completate le strutture dell'edificio "D", consentendo così l'avvio delle opere relative all'ultima bifamiliare prevista.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE

La presente relazione illustra le motivazioni alla base della richiesta di variante puntuale al Piano di Lottizzazione II/29, **finalizzata alla modifica del solo parametro relativo all'altezza massima dei fabbricati, da m 7,00 a m 8,00.**

Tale variante non comporta alcuna modifica alla volumetria complessiva del comparto, alla sagoma planimetrica, al numero di piani, agli indici urbanistici, alle opere di urbanizzazione, agli standard o al perimetro del PL.

L'altezza massima vigente, pari a m 7,00, deriva dalla variante al PRG del 1997, che ridusse l'altezza originaria di m 8,50. Tale riduzione fu parte di una revisione complessiva degli indici planivolumetrici, **non motivata da esigenze morfologiche o paesaggistiche.** Già la Relazione Tecnica del 2007 evidenziava necessità di ripristinare un'altezza più coerente con la morfologia del sito, proponendo il ritorno a m 8,50 per consentire la realizzazione di due piani abitabili.

La necessità della presente variante deriva dalla modifica introdotta dal PGT vigente nel metodo di misurazione dell'altezza dei fabbricati: non più dalla quota del terreno esistente, ma dalla quota del terreno sistemato adiacente al fabbricato.

Nel comparto II/29, caratterizzato da forti pendenze e terrazzamenti, la differenza tra terreno esistente e sistemato può raggiungere 80–120 cm.

Ciò comporta un incremento "formale" dell'altezza misurata, pur a parità di tipologia edilizia, numero di piani e altezze interne.

L'aumento da m 7,00 a m 8,00 è quindi necessario per garantire la realizzazione dei fabbricati previsti dal PL senza alterare la loro tipologia, evitando modifiche sostanziali ai

progetti già approvati e alle soluzioni paesaggistiche autorizzate.

L'altezza proposta consente di rispettare le altezze interne minime, gli spessori dei solai e la conformazione delle coperture a falde inverse (tetti "butterfly"), senza ricorrere a scavi più profondi o a maggiori opere di sostegno, che avrebbero un impatto paesaggistico più rilevante.

Si evidenzia inoltre che all'interno del comparto sono già stati autorizzati e realizzati due fabbricati prima dell'entrata in vigore del nuovo metodo di misurazione dell'altezza. Tali edifici costituiscono riferimento tipologico e paesaggistico del PL.

Gli edifici ancora da realizzare, se vincolati all'altezza di m 7,00, risulterebbero formalmente più bassi pur essendo identici, compromettendo l'uniformità architettonica e paesaggistica dell'intervento.

L'adeguamento a m 8,00 è quindi indispensabile per garantire coerenza formale e continuità progettuale.

Dal punto di vista urbanistico, la variante non comporta alcuna modifica ai parametri e agli standard previsti dal Piano di Lottizzazione. Tutti gli indici, le superfici, le distanze, le volumetrie e le dotazioni pubbliche rimangono invariati.

Sotto il profilo paesaggistico, l'incremento dell'altezza massima di un metro non altera la percezione visiva dei fabbricati, non modifica le visuali panoramiche né incrementa l'impatto complessivo dell'intervento. Ciò grazie alla frammentazione volumetrica degli edifici, alla presenza dei terrazzamenti e all'inserimento nel contesto naturale già previsto e autorizzato, che mitigano efficacemente la lettura delle altezze e garantiscono la continuità dell'impianto paesaggistico.

In conclusione, la variante proposta è **necessaria per adeguare il Piano di Lottizzazione al nuovo metodo di misurazione dell'altezza introdotto dal PGT**, è coerente con la morfologia del sito, non comporta alcun aumento di volumetria, non altera l'impatto paesaggistico, garantisce l'uniformità tipologica con i fabbricati già realizzati e mantiene piena coerenza con la Convenzione urbanistica del 2011 e con l'Autorizzazione Paesaggistica del 2022.

Si richiede pertanto l'approvazione della Variante n. 3 al Piano di Lottizzazione II/29, limitata alla modifica dell'altezza massima dei fabbricati da m 7,00 a m 8,00.

Nembro lì 31 marzo 2026

Firma del Richiedente

Paolo Pellicoli
PELLICOLI COSTRUZIONI SRL
(firmato digitalmente)

timbro e firma del Progettista dell'intervento

Ing. Massimiliano Pellicoli
(firmato digitalmente)